



**Commune du Lieu**

**PLAN D'AFFECTIONATION  
de la zone d'activités économiques du Vivier**

**Rapport explicatif selon l'art 47 OAT**



Février 2024

Mandant  
Commune du Lieu

Mandataire



Philippe Gmür  
Urbaniste REG A / FSU

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Introduction</b> .....	<b>1</b>
1.1	Cadre du projet .....	1
1.2	Localisation du Plan d'affectation .....	1
1.3	Enjeux du projet .....	2
1.4	Contenu du dossier .....	2
<b>2.</b>	<b>Situation Actuelle</b> .....	<b>2</b>
2.1	Affectation du Sol .....	2
2.2	Etat foncier actuel .....	2
2.3	Accessibilité.....	3
2.4	Description du site.....	3
<b>3.</b>	<b>Projet</b> .....	<b>10</b>
3.1	Projet.....	10
3.2	Affectation et densité.....	10
3.3	Intégration des constructions.....	10
3.4	Forêt et biodiversité .....	11
3.5	Règlementation future .....	11
3.6	Disponibilité foncière .....	11
3.7	Taxe sur la plus-value .....	11
<b>4.</b>	<b>Conformité aux planifications supérieures</b> .....	<b>11</b>
4.1	Plan directeur cantonal (PDCn) .....	11
4.2	Plan directeur régional des zones d'activités .....	12
<b>5.</b>	<b>Concertation</b>	<b>12</b>

## 1. Introduction

### 1.1 Cadre du projet

Le périmètre de la zone d'activités du Vivier est actuellement affecté par le Plan général d'affectation (Plan d'extension et la police des constructions de la commune du Lieu) approuvé le 27 avril 1988.

Les besoins de zones d'activités à l'échelle de la Vallée de Joux ont été identifiés dans le cadre de l'étude du Plan directeur régional des zones d'activités (projet en cours d'adoption).

Le site du Vivier est identifié en tant que zone d'activités locales.

Le projet vise à définir un périmètre destiné à l'accueil d'une fromagerie permettant de regrouper et de transformer la production des sociétés de laiterie du Lieu et du Brassus.

Dans ce contexte, la Commune du Lieu a mandaté le bureau P. Gmür Conseil et Développement Sàrl pour définir le nouveau plan d'affectation.

### 1.2 Localisation du Plan d'affectation

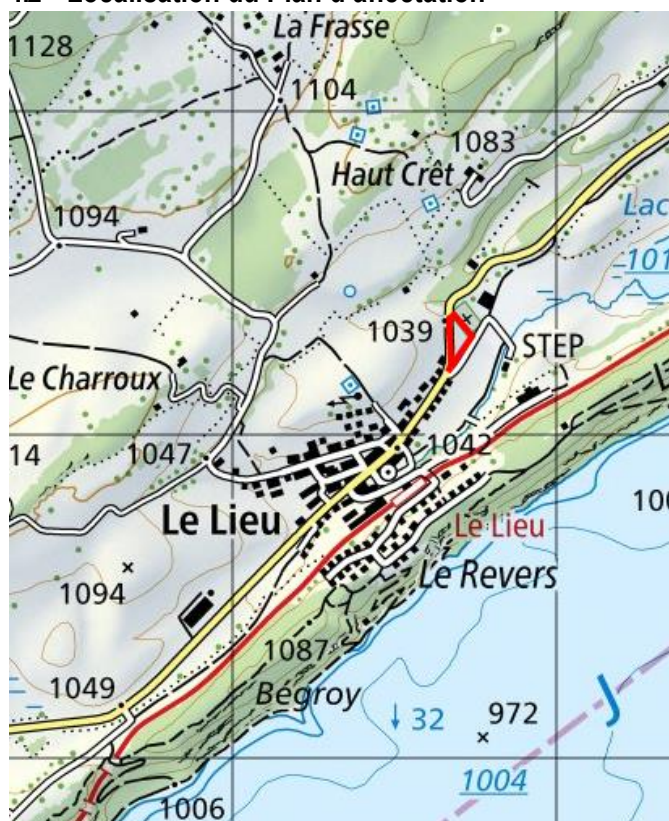


Fig. 1 Localisation du Plan d'affectation

Le secteur est situé sur la commune du Lieu à la sortie du village du Lieu en direction du Séchey, à proximité immédiate de la zone à bâtir existante.

Il occupe la parcelle n° 423.

Le périmètre est en contrebas de la route cantonale, avec une légère pente depuis celle-ci.

### 1.3 Enjeux du projet

Les principaux enjeux du projet sont de :

- permettre la réalisation de la zone d'activités,
- définir des dispositions adéquates pour une activité artisanale avec une possibilité d'y adjoindre du commerce lié.
- assurer l'intégration des constructions dans le paysage.

### 1.4 Contenu du dossier

- Le dossier est constitué des documents suivants :
- le plan d'affectation (à l'échelle 1 : 1'000) ;
- le règlement ;
- le présent rapport explicatif selon l'article 47 OAT.

## 2. Situation actuelle

### 2.1 Affectation du sol

Le Plan général d'affectation affecte le terrain en zone agricole et en zone d'utilité publique (extension du cimetière).

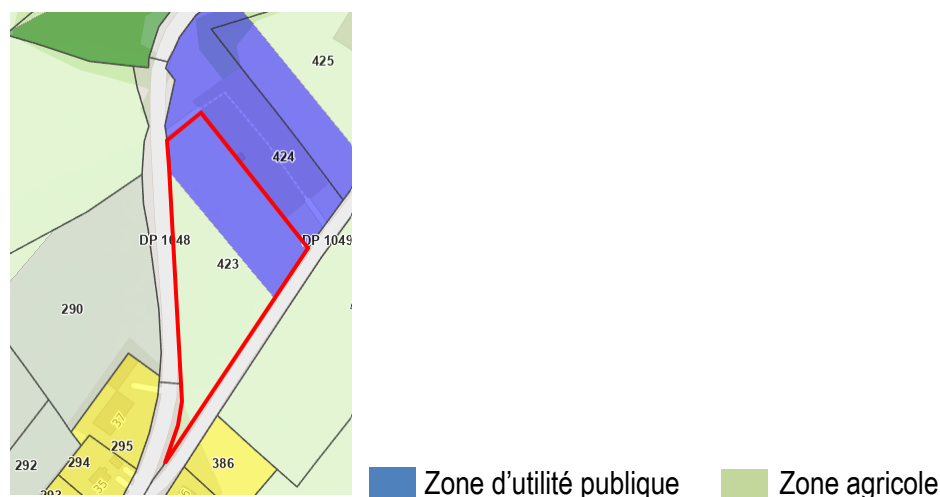


Fig. 2 Affectation du terrain

### 2.2 Etat foncier actuel

La parcelle n° 423 appartient à un propriétaire privé.

### 2.3. Accessibilité

Le site est accessible depuis le village depuis la route cantonale par le chemin du Vivier.

Le carrefour entre le chemin du Vivier et la route cantonale ne permet pas un accès aisé en direction et depuis le Séchey (angle trop faible).



Fig. 3 Accessibilité au périmètre du Plan d'affectation

En plus de l'aménagement du carrefour mentionné, un aménagement du chemin du Vivier pourrait être nécessaire jusqu'à l'entrée du site (passage à une route à deux voies).

Le trottoir existant dans le village s'arrête actuellement au début du carrefour de la route du Vivier. Il devra être prolongé afin d'assurer la continuité des déplacements piétonniers jusqu'au site.

A noter que la route cantonale fait partie de l'itinéraire SuisseMobile à vélo n° 7 « route du Jura ».

### 2.4. Description du site

#### 2.4.1. Paysage

Le périmètre actuel, utilisé comme prairie permanente, est situé entre le route cantonale et le chemin du Vivier. A son extrémité Nord- Est, il est adossé au cimetière.

Il est situé en dehors des périmètres de protection du paysage.



Fig. 4 Vue du site depuis l'entrée du chemin du Vivier



#### 2.4.2. Milieu naturel

Aucun milieu naturel ou espèces de la flore ou de la faune protégées ne sont présents sur le site.  
Aucun arbre ou élément ligneux n'est présent sur le site.

Le secteur est situé dans le périmètre d'une zone de protection hydrique du bas-marais du Lac Ter. En raison des contraintes liées au risque d'effondrement et à la protection des eaux dans un secteur Au, une infiltration des eaux n'est pas possible. Les eaux seront amenées au ruisseau du Lieu qui alimente lui-même le bas-marais.

#### 2.4.4 Protection des eaux

Le périmètre se situe en secteur Au de protection des eaux, soit dans une zone en lien avec des eaux souterraines exploitables. L'infiltration dans le sol des eaux pluviales altérées est interdite. Les constructions souterraines sont placées en dessus du niveau piézométrique moyen de la nappe d'eau souterraine. Des mesures de protection doivent être prises notamment lors des chantiers.

#### 2.4.5. Dangers naturels

Le périmètre présente un risque faible lié à un danger d'effondrement.

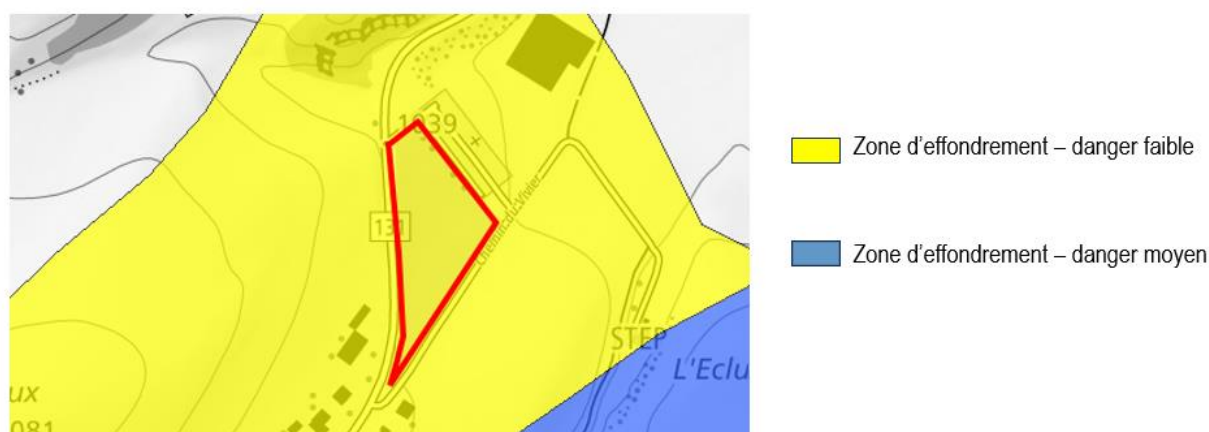


Fig. 5 Risque d'effondrement

Des dispositions constructibles devront être prises. Sous réserve d'études particulières, les eaux claires et de surface ne devraient en principe pas être infiltrées.

Un risque de ruissellement est également présent sur le site.



Fig. 6 Risque de ruissellement

Aucun autre danger naturel n'est répertorié.

#### 2.4.6. Nuisances sonores

Le degré de sensibilité DS III est attribué à tout le périmètre.

#### 2.4.7. Rayonnement non ionisant

L'antenne de téléphonie la plus proche est située en amont du village à plus de 300 mètres.

Il n'y a pas de lignes électriques aériennes sur le site.

#### 2.4.8. Equipement

Les réseaux d'eau potable, d'eau claire et d'eaux usées sont présents en bordure du périmètre actuel.

Un raccordement aux réseaux pour desservir l'équipement du périmètre ne présente aucune difficulté.

Le réseau de chauffage à distance est présent à l'entrée du périmètre.

#### 2.4.9. Energie

Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables.

Le raccordement au réseau de chauffage à distance est impératif. Les infrastructures fortes consommatrices de chaleur ne doivent être raccordées que dans la mesure où le réseau permet de fournir l'énergie en suffisance.

#### 2.4.10. Agriculture

Le terrain est actuellement exploité sous forme de prairie par le propriétaire – exploitant agricole du site. La perte de surface agricole ne met pas en péril l'exploitation agricole.



Le projet vise à permettre la réalisation d'une laiterie – fromagerie permettant de valoriser le lait des exploitations qui livrent actuellement leur lait aux sociétés de laiterie du Lieu et du Brassus.

#### 2.4.11. Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale

Le périmètre du plan d'affectation se trouve en bordure d'une échappée dans l'environnement de l'ISOS (périmètre EE III de l'ISOS). Il s'agit d'un secteur non délimité (périmètre ouvert) jouant un rôle dans le rapport entre les espaces construits et le paysage (terrains agricoles attenants au site).

Il n'est pas attenant au cœur du site historique mais à une autre échappée sur l'environnement (périmètre EE VI de l'ISOS) formée des immeubles des années 60 de part et d'autre de la route. Une partie du plan d'affectation est compris dans ce périmètre, mais aucun bâtiment ne se trouvera dans celui-ci.

Il n'y a aucun lien visuel entre le centre du site construit d'importance nationale périmètre 1 de l'ISOS) (P) constitué du cœur historique du village.

La réalisation du plan d'affectation ne modifiera pas le rapport visuel entre le cœur historique et le paysage.

L'intégralité du village du Lieu est entourée d'échappées dans l'environnement de l'ISOS (périmètre environnant et échappée dans l'environnement). Seul le secteur de maisons individuelles situé en amont de la gare et la Combe ne sont pas dans l'ISOS. En dehors du secteur de la Combe, toute extension des zones à bâtir est ainsi réalisée dans un périmètre ISOS.

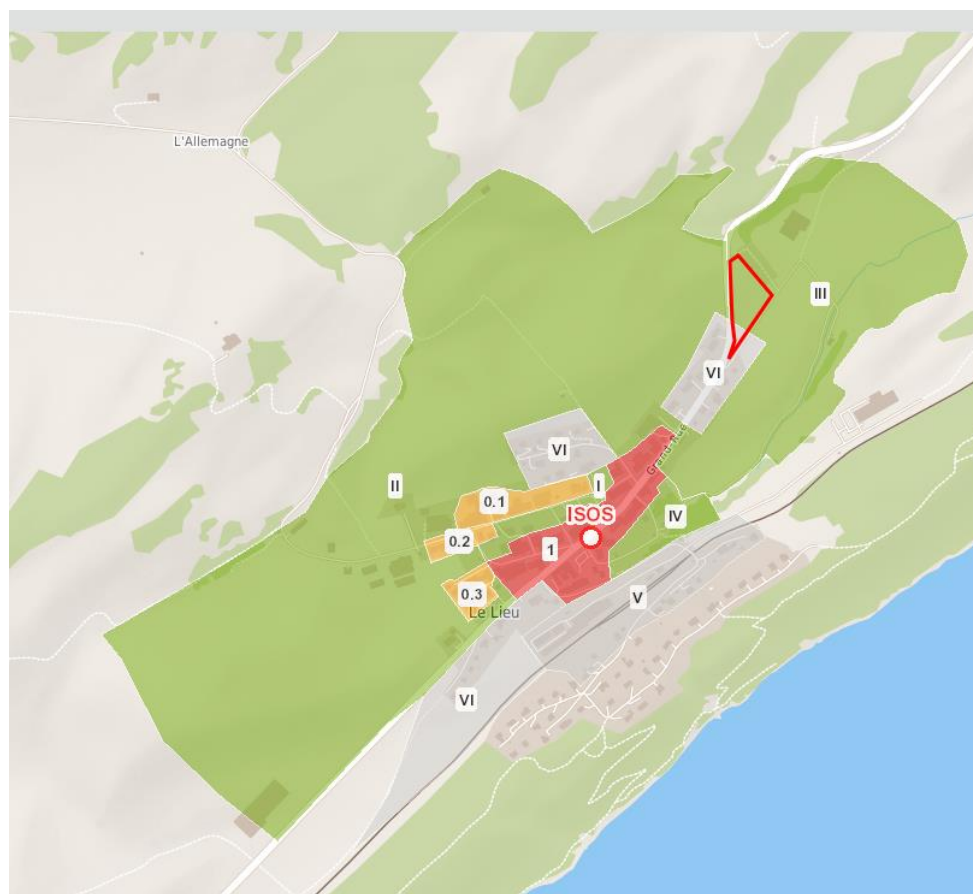


Fig. 7 Périmètres ISOS au Lieu

Le projet de plan d'affectation a pour objectif de permettre la création d'une laiterie-fromagerie régionale.

Elle concernera la transformation du lait des exploitations qui livrent leur lait actuellement à la fromagerie des Combes au Lieu et à la société coopérative du Brassus.

Les locaux de ces deux sociétés sont situés en plein centre de village, d'une part, sans possibilité de développement et d'autre part, avec des conflits de voisinage de plus en plus marqués (nuisances sonores tôt le matin et en soirée lors de la livraison du lait par les producteurs).

Sur la base des relevés de 2022, la production concernera 4'573'300 kg de lait pour la transformation, correspondant à une production de 266'000 Kg de gruyère et de 173'000 Kg de vacherin Mont-d'Or.

Le site ne doit pas présenter une pente trop prononcée (le bâtiment doit être réalisé en un seul corps sur un seul niveau au sol).

Une étude de variantes a été réalisée. Elle a pris en compte les sites suivants :

Un projet d'implantation sur le site du Crêt Blanc sur la commune de l'Abbaye avait été envisagé, dans un contexte où la société de laiterie de la Praz envisageait également de livrer son lait à la future société en phase de création. Ce projet a été abandonné en raison d'un refus de la DGT motivé par l'éloignement du secteur par rapport à la zone à bâtir.

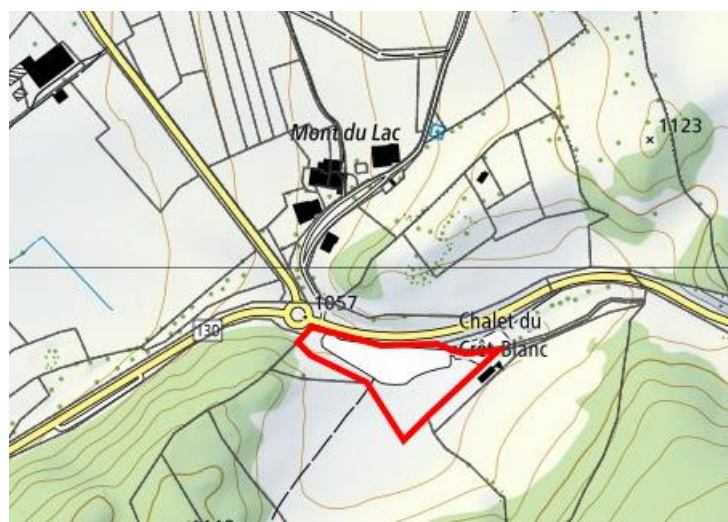


Fig.8 Site du Crêt Blanc à l'Abbaye

Un périmètre d'implantation au Séchey sur la parcelle n° 558 a été évalué. Le site est très visible en amont d'un complexe marécageux (haut et bas-marais d'importance nationale) et dans une échappée dans l'environnement de l'ISOS et à proximité de l'ancienne école également mentionnée dans l'ISOS.

Cette situation et des problèmes techniques inhérents au site ont conduit à l'abandon de ce périmètre.

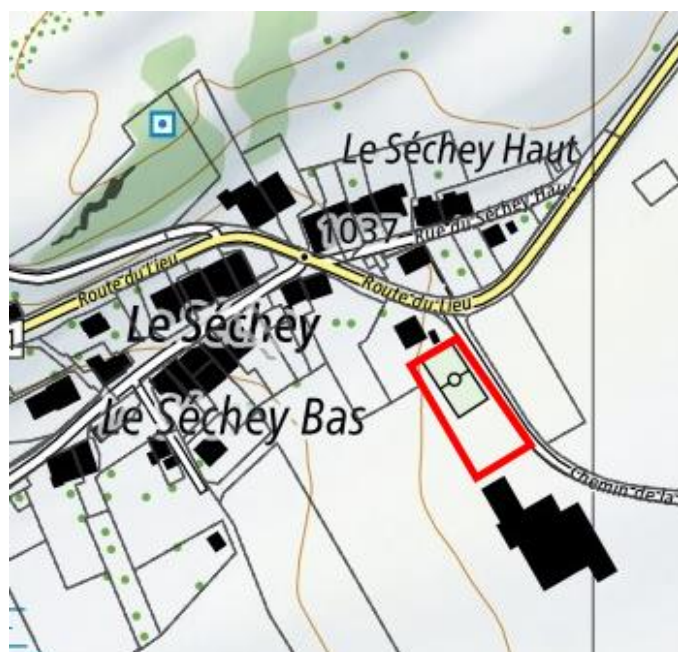


Fig. 9 Site de l'ancienne école au Séchey

Une extension de la fromagerie des Combes au Lieu a également été évaluée.

Les problèmes de voisinage, l'exiguïté du site ont conduit à l'abandon de cette implantation.

A noter qu'elle se trouvait dans le périmètre principal de l'ISOS.

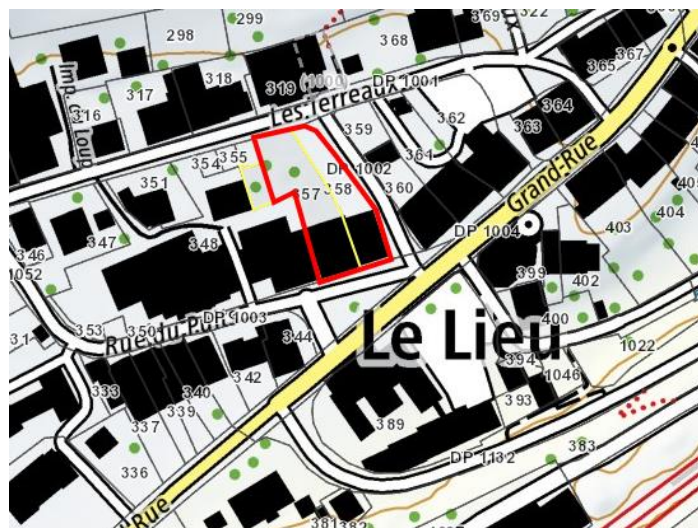


Fig.10. Site des Combes au Lieu

Un périmètre situé aux Envers au sud-ouest de la commune du Lieu avait été pressenti (parcelle n° 1049). Le secteur devait constituer une prolongation d'une extension de la zone d'activités proche de la gare sur la parcelle n° 383. Assez rapidement, les risques de conflits de voisinage avec la zone de villas ont été identifiés et la DGE- biodiversité et paysage l'avait préavisé défavorablement lors de l'examen préalable du projet de Plan directeur régional des zones d'activités. Ce périmètre était situé dans l'échappée sur



l'environnement VI de l'ISOS.

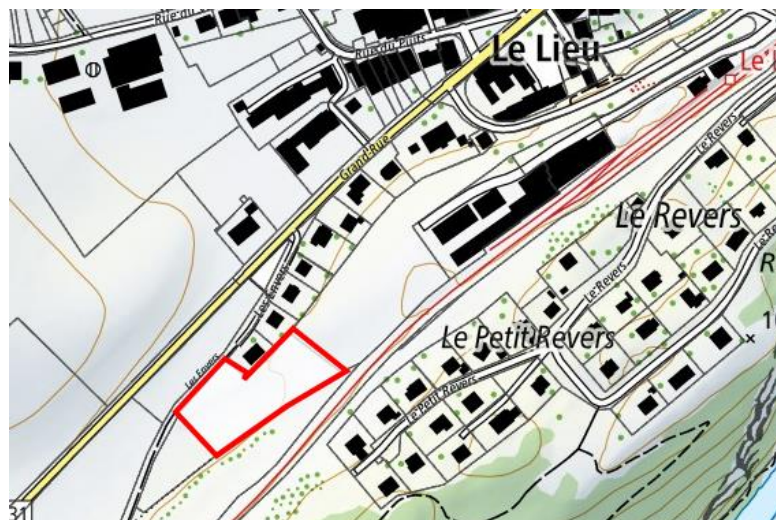


Fig. 11 Site des Envers au Lieu

Lors de la consultation publique du projet de Plan directeur régional des zones d'activités, l'extension de la zone d'activités sur la parcelle n° 383 a également été contestée, ce qui a conduit les communes à abandonner ce secteur. Il n'est évidemment pas envisageable de réaliser une zone d'activités sur la parcelle n° 1049 si elle ne se trouve pas en contiguïté avec la parcelle n° 383 qui restera en zone agricole.

Le secteur du Vivier (parcelle n° 423) au Lieu a été identifié. Il présente les avantages suivants :

- Proximité avec la zone à bâtir existante
- Accessibilité routière idéale
- Possibilité de limiter les nuisances par rapport aux habitations proches
- Equipements généraux présents en bordure de parcelle (y compris le chauffage à distance).
- Topographie peu prononcée, avec une possibilité d'implantation de la construction en contre-bas de la route cantonale, réduisant son impact visuel.

Par contre, comme toutes les surfaces entourant le village du Lieu, il est compris dans un périmètre de l'ISOS. Il s'agit de l'échappée sur l'environnement III. Il est en continuité avec le périmètre d'échappée sur l'environnement VI de l'ISOS largement construit de maisons familiales.

Des mesures d'intégration dans le site ont été intégrées dans le projet de plan d'affectation :

- Mise en place d'une zone de verdure en entrée du périmètre (en partie dans le périmètre VI de l'ISOS)
- Mesure d'intégration paysagère (qualité propre du bâtiment et respectueuse du caractère du lieu (nature environnante et paysage et soin particulier apporté au traitement des façades, aux choix des matériaux et des couleurs).
- Limitation de l'indice d'occupation du sol permettant d'éviter un aspect massif de la construction et des hauteurs des constructions (les hauteurs correspondent au minimum nécessaire pour l'exploitation de la fromagerie et en correspondance avec la hauteur des bâtiments d'habitation situés de l'autre côté de la

route. (à noter que l'altitude du bâtiment sera à environ 6 à 7 m plus basse que le bâtiment d'habitation existant).

- A l'avant des constructions, des haies d'essences indigènes et composées de différentes espèces sont plantées. Un plan des aménagements extérieurs doit être établi lors du dépôt d'une demande de construction d'un bâtiment., permettant d'avoir une vision d'ensemble du projet.

## **Projet**

---

### **3.1. Projet**

Le site vise à permettre la réalisation d'un projet de laiterie fromagerie permettant de valoriser le lait des sociétés de laiterie du Lieu et du Brassus.

Ces sociétés exercent leurs activités actuellement sur deux sites au centre des villages du Lieu et du Brassus. Aucune extension des constructions et installations ne permettent d'assurer l'avenir de ces infrastructures.

Le site du Vivier a été identifié car il présente les avantages suivants :

- Terrain aisé à utiliser ;
- Accès favorable pour des véhicules agricoles et des camions ;
- Voisinage suffisamment éloigné pour éviter des conflits liés aux nuisances en particulier sonores.

La réalisation du projet nécessite :

- Une fusion des sociétés de laiterie ;
- L'acquisition de la parcelle n° 423 ;
- La construction d'un bâtiment fonctionnel et répondant aux normes actuelles.

### **3.2. Affectation et densité**

Le projet vise à permettre la réalisation d'une zone d'activités pour accueillir une laiterie fromagerie avec potentiellement un commerce pour la vente de ses produits.

La densité et la volumétrie est adaptée aux besoins de cette utilisation et à l'intégration du projet dans son environnement. Les besoins estimés sont évalués sur la base d'un avant-projet de construction de la future laiterie-fromagerie.

Ainsi, le Plan d'affectation autorise un indice d'occupation du sol (IOS) de 0,4.

### **3.3. Intégration des constructions**

Afin de garantir l'intégration des constructions, il est prévu que l'architecture des constructions nouvelles et des aménagements y relatifs doivent présenter une qualité propre du bâtiment et respectueuse du caractère du lieu (nature environnante agricole). Un soin particulier devra être apporté au traitement des façades, aux choix des matériaux et des couleurs.

La hauteur maximale des constructions est de 9,0 mètres à la corniche pour les bâtiments ou corps de bâtiment à toit à deux pans et de 11,0 mètres à l'acrotère pour les toits plats.

Les espaces non construits à l'extérieur de l'aire d'évolution des constructions sont destinés à un dégagement des constructions. Ils sont végétalisés. A l'avant des constructions, ils sont plantés avec des haies d'essences indigènes et composées de différentes espèces.

Un plan des aménagements extérieurs doit être établi lors du dépôt d'une demande de construction d'un bâtiment.

### **3.4. Règlementation future**

Le Plan d'affectation affecte le périmètre en :

- zone d'activités économiques 15 LAT,
- zone de verdure 15 LAT,
- zone de desserte 15 LAT,

La zone d'activités économiques comprend une aire d'évolution des constructions. Celle-ci est définie pour respecter une distance de 13 mètres de l'axe de la route cantonale et de 6 mètres aux limites des autres parcelles.

La densité d'utilisation du sol est définie par un indice d'occupation du sol de 0,4. La hauteur maximale des constructions est de 9,0 mètres à la corniche pour les bâtiments ou corps de bâtiment à toit à deux pans et de 11,0 mètres à l'acrotère pour les toits plats. Ces dimensions sont définies en fonction du projet envisagé sur le secteur.

La zone de verdure est destinée à des îlots de verdure non construits côté village.

La zone de desserte est destinée à assurer un accès sécurisé entre le chemin du Vivier et la route cantonale.

### **3.5. Disponibilité foncière**

La parcelle n° 423 sera reprise par la Société qui exploitera la laiterie fromagerie.

La convention de vente sera établie avant la mise à l'enquête du projet de plan d'affectation.

Conformément à l'article 52 al. 2 LATC, le changement d'affectation est conditionné à la réalisation rapide d'un projet de construction. Passé in délai de 3 ans, prolongeable de 2 ans, si aucun projet de construction n'est déposé, le périmètre retourne à l'affectation initiale sans autre procédure.

### **3.6. Taxe sur la plus-value**

Conformément à l'art 64 LATC, la plus-value découlant du changement d'affectation sera soumise à une taxe de 20%. Le montant de la taxe sera défini par la Direction générale du territoire et du logement au moment de l'approbation du plan d'affectation.

## **4. Conformité aux planifications supérieures**

### **4.1. Plan directeur cantonal**

La mesure D12 du Plan directeur cantonal prévoit de :

- Garantir une offre en zones d'activités régionales et locales adaptée aux besoins de l'économie et complémentaire aux sites stratégiques ;
- En complémentarité avec la Politique des pôles de développement (PPDE), le Canton facilite le développement de zones d'activités destinées à l'accueil de PME et de petits artisans, entre autres.



Dans le cadre du système de gestion des zones d'activités, les communes et les structures régionales, en coordination avec le Canton, élaborent une stratégie régionale de gestion des zones d'activités.

Le site du Vivier fait partie des zones d'activités locales. Il est lié au projet de développement d'une laiterie fromagerie permettant de regrouper la mise en valeur du lait des sociétés de laiteries du Lieu et du Brassus.

#### **4.2. Plan directeur régional des zones d'activités**

Les communes de la Vallée de Joux et l'Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux élaborent un Plan directeur régional des zones d'activités en collaboration avec la Direction générale du territoire et du logement et du Service de la promotion économique et de l'innovation.

Ce Plan est en cours de finalisation.

Il définit les périmètres des sites d'activités stratégiques ainsi que ceux des zones d'activités régionales et locales.

Le site du Vivier est identifié comme zone d'activités locales liée au projet de laiterie fromagerie.

#### **5. Concertation**

---

Le projet de plan d'affectation a été soumis à un examen préalable des services cantonaux du 24 février au 6 juillet 2023.